PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR du Grand Sudbury

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

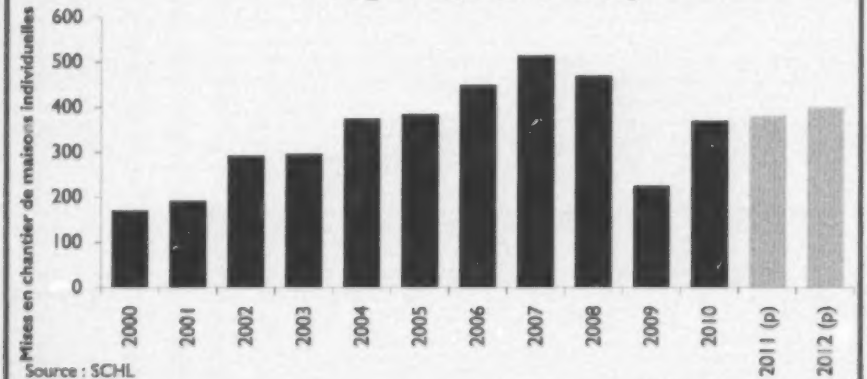
Date de diffusion : automne 2011

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Après une progression de 7 % cette année, les ventes de logements existants augmenteront de 3,3 % en 2012 à Sudbury, grâce à la vigueur de l'activité dans le secteur minier et à la croissance soutenue des revenus.
- Le prix MLS® moyen augmentera de 1,9 % en 2011, puis de 1,8 %, en 2012, car les nouvelles inscriptions demeureront peu nombreuses.
- Les mises en chantier de maisons individuelles s'accroîtront de 3,0 % en 2011. L'an prochain, elles grimperont de 5,0 %, grâce à la vigueur du marché de la revente. Les mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements seront plus faibles qu'en 2009 et en 2010.

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront à Sudbury



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2011.

Table des matières

1 **Coup d'œil sur le marché de l'habitation**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

4 **L'économie**

4 **Perspectives concernant les taux hypothécaires**

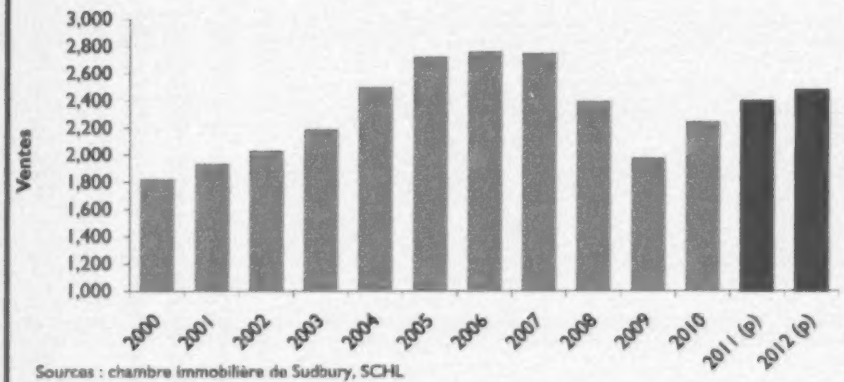
5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Les ventes se redressent sur le marché des logements existants de Sudbury



Sources : chambre immobilière de Sudbury, SCHL
Prévisions : SCHL

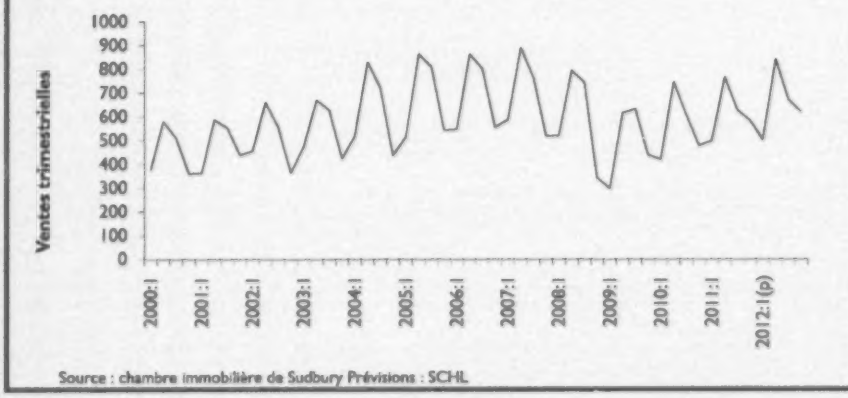
Marché de la revente

Les ventes MLS® vont s'accroître cette année et l'an prochain

La SCHL prévoit qu'après un bond de 13,5 % en 2010, le volume des transactions MLS® terminera l'année en hausse de 7 % et qu'il croîtra d'un peu plus de 3 % en 2012. Les ventes de logements existants ont été très robustes en juin et en juillet, mais elles ont fléchi en août. Sudbury ne sera pas épargnée par les incertitudes qui planent sur l'économie mondiale, comme le montre la récente baisse du prix des produits de base. Cependant, l'emploi a augmenté de façon soutenue, car les indices miniers se sont mieux comportés que l'Indice des prix des produits de base. Cela témoigne de la vigueur des deux importants produits de base que l'on trouve dans la région de Sudbury : le nickel et le cuivre. En raison de la demande raisonnable de produits de base de la part des pays du bloc BRIC (Chine, Inde, Brésil et Russie), les perspectives pour le marché de l'habitation du Grand Sudbury sont positives. De fait, comme les analystes prévoient que la croissance des économies émergentes possédant peu de ressources dépassera la croissance mondiale, le Nord de l'Ontario, qui est riche en minerais, et Sudbury en particulier ont de bonnes chances d'en profiter pendant de nombreuses années. Le fait que la rémunération hebdomadaire moyenne à Sudbury ait eu tendance à dépasser celle de l'ensemble des Ontariens ces derniers temps montre la force des facteurs fondamentaux qui soutiennent le marché de l'habitation du Grand Sudbury.

Figure 3

Ventes trimestrales sur le marché de l'existant de Sudbury



Source : chambre immobilière de Sudbury Prévisions : SCHL

Du côté de l'offre, le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions a baissé cette année, de sorte que le prix de revente moyen a augmenté de façon constante. Le prix MLS® moyen atteindra donc 230 000 $ en 2012. Le volume de nouvelles inscriptions devrait pour sa part augmenter de nouveau lorsque les ménages commenceront à se rendre compte de la force des facteurs économiques fondamentaux à Sudbury.

Le marché de Sudbury restera équilibré

Contrairement à la période 2005-2008, où les hausses à deux chiffres des prix de revente moyens étaient courantes, la croissance de l'emploi et la diminution des inscriptions ne se traduisent pas nécessairement par un marché favorable aux vendeurs si l'on se fie au niveau des ventes

[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

observé depuis le début de l'année. L'équilibre du marché de la revente s'est confirmé et devrait se maintenir pendant le reste de 2011 et en 2012. En conséquence, la croissance du prix de revente sera plus lente et s'établira à 1,9 % cette année. L'an prochain, le prix MLS® moyen augmentera de 1,8 %, même si une hausse des inscriptions sur le marché résidentiel est prévue. Durant la période de forte croissance des prix (2005-2008), la rémunération hebdomadaire moyenne a enregistré des gains atteignant 8,6 % d'une année à l'autre. Bien que des augmentations de 3 à 4 % comme on en a vu depuis le début de l'année ne soient pas négligeables, ces augmentations ne suivent pas la croissance ininterrompue du prix MLS® moyen.

Marché du neuf

Les perspectives d'emploi positives sont de bon augure pour les mises en chantier d'habitations

Le volume des mises en chantier de maisons individuelles a été relativement faible. Par contre, le début de la construction d'un assez grand immeuble d'appartements a fait grimper le nombre total de mises en chantier d'habitations au troisième trimestre. Cette année, le nombre de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements commencés dépassera de beaucoup la moyenne sur quinze ans de mises en chantier d'ensembles de haute densité, sans toutefois atteindre le niveau de 2010. La SCHL prévoit que 380 maisons individuelles et 170 logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) auront été mis en chantier en 2011. Pour 2012, on s'attend à ce que les totaux atteignent respectivement 400 et 130.

La croissance de l'emploi dans le Grand Sudbury appuie la tendance à l'intensification de la construction résidentielle à cet endroit. C'est surtout dans la catégorie des emplois à temps plein, chez les travailleurs de 45 à 64 ans et dans le secteur de la production des biens que cette croissance s'est produite. Ces variables ont grandement contribué à la hausse du revenu moyen et cadrent bien avec les prévisions selon lesquelles les niveaux de mises en chantier de maisons individuelles augmenteront.

Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront en 2011

La ruée pour faire approuver les permis de construire en décembre 2010, afin d'éviter la hausse des redevances d'aménagement qui allait entrer en vigueur le 1er janvier 2011, montre l'optimisme qui animait les constructeurs à l'aube de 2011. Jusqu'à maintenant, le volume de mises en chantier n'a pas été décevant. Même si leur nombre avait régressé de 13 % à la fin d'août, le lent début d'année laisse entrevoir que la saison de la construction pourrait se prolonger jusqu'à une date avancée dans l'automne, afin que les constructeurs puissent respecter leurs engagements pour cette année. La montée rapide des prix de revente amène les consommateurs à envisager sérieusement l'acquisition d'un logement neuf, puisque l'écart de prix entre les logements existants et les logements neufs semble se rétrécir.

Comme l'an dernier, le stock d'habitations neuves achevées et inoccupées n'est pas préoccupant à Sudbury, puisqu'on en compte neuf en ce moment. Le faible stock de logements invendus sur le marché donne à penser que les constructeurs sont maintenant plus prudents et moins portés à construire des habitations sans commande. Sur le plan géographique, les mises en chantier d'habitations se répartissent sur l'ensemble de la RMR de Sudbury. Les consommateurs ont amplement le choix en ce qui concerne l'emplacement des terrains, car la présence de plusieurs constructeurs crée un milieu concurrentiel.

Nous assistons en 2011 à une autre année bien remplie pour les constructeurs de logements collectifs. Des taux d'inoccupation relativement bas et la demande perçue sur le marché des logements plus abordables et de densité plus élevée pour propriétaires-occupants se sont conjugués pour stimuler la construction de logements collectifs jusqu'à ce jour en 2011. Les baby-boomers vieillissants, qui ont besoin de moins d'espace et souhaitent passer à un logement exigeant peu d'entretien, opteront pour un logement dans un ensemble résidentiel de plus forte densité. On prévoit que le nombre de logements collectifs mis en chantier s'élèvera à 170 cette année et qu'il redescendra à 130 en 2012.

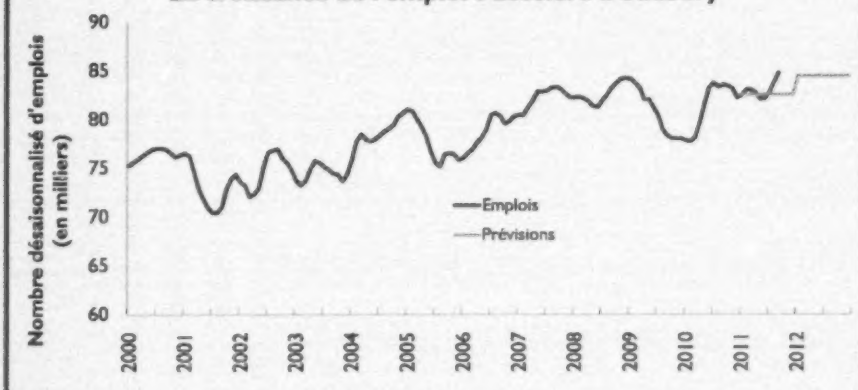
L'économie

Le niveau d'emploi n'a jamais été aussi élevé à Sudbury

La croissance de l'emploi qui s'est amorcée en juin 2010 demeure vigoureuse dans le Grand Sudbury, et

Figure 4

La croissance de l'emploi s'accélère à Sudbury



Données au 1er septembre 2011, prévisions pour 2011 et 2012
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

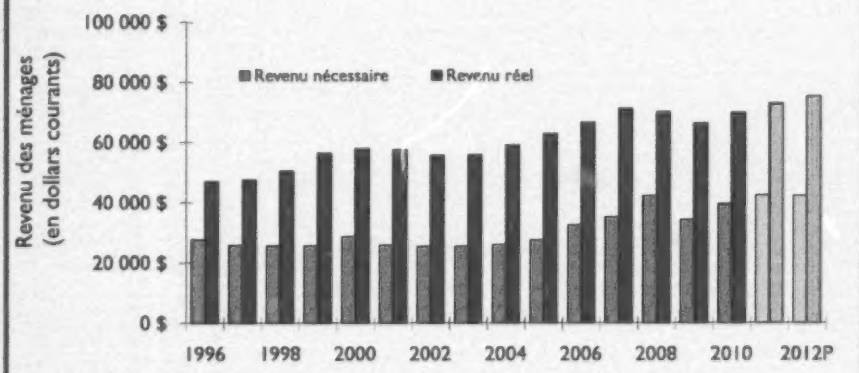
le niveau moyen de 82 400 personnes occupées atteint depuis le début de la présente année constitue un sommet absolu pour la région. Le nombre total d'emplois à Sudbury progressera de 3,6 % en 2011, puis de 2,3 % en 2012, grâce à la croissance que génèrent les emplois dans le secteur de la production de biens et dans celui des services.

Le Nord de l'Ontario et le Nord-Ouest du Québec regroupent 60 % des 325 projets miniers en cours dans l'ensemble du pays, ce qui sera profitable pour Sudbury et le Nord-Est de l'Ontario pendant bien des années. Sudbury est un centre d'expertise dans le domaine minier et on y trouve de nombreuses sociétés qui gravitent autour de l'industrie minière. On estime que les membres de la Sudbury Area Mining Supply and Service Association (SAMSSA) ont généré des ventes de l'ordre de 5,6 milliards de dollars en 2008-2009 et que celles-ci pourraient dépasser les six milliards de dollars en 2010-2011. Dans la même veine, on prévoit que des investissements de 5,2 milliards auront lieu dans l'industrie minière de la région de Sudbury, parmi lesquels il y a lieu de signaler celui de près de 4 milliards qu'effectuera Vale. Dans un autre secteur d'activité, le nombre de chantiers de construction ouverts par les conseils scolaires et les trois établissements d'enseignement postsecondaire de l'endroit est remarquable. Celui qui attire le plus d'attention est sans contredit la nouvelle école d'architecture de l'Université Laurentienne et son campus qui sera situé au centre-ville (35 millions). Enfin, on s'est inquiété récemment du manque de terrains à usage industriel prêts pour la construction. Une proposition adoptée par le Conseil cet été aidera toutefois à rendre prêts pour l'aménagement des terrains sous-utilisés dont la superficie atteint 1 600 acres, situés dans huit parcs industriels existants.

La population active n'a pas augmenté au même rythme que l'emploi, si bien que le taux de chômage a chuté, après s'être situé en moyenne au-

Figure 4

Abordabilité des habitations dans le Grand Sudbury en 2012



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

dessus de 9 % en 2010. Ainsi, le taux de chômage est descendu sous les 7 % pour la première fois depuis le premier trimestre de 2009. Un taux de chômage à la baisse peut être très attirant pour les chercheurs d'emploi mobiles des autres régions de la province, du pays ou du monde, de sorte que la tendance actuelle du taux de chômage constitue un avantage pour le Grand Sudbury et pourrait se traduire par un accroissement de la population active de la région.

Le bilan migratoire de Sudbury se rétablira

La région est en train de se tailler une réputation mondiale en tant que centre d'excellence dans le domaine minier, mais l'économie de Sudbury continuera de se diversifier. Le centre de recherche à l'hôpital régional de Sudbury, l'usine de traitement des biosolides issus de l'épuration des eaux usées et les projets d'utilisation d'énergie verte (énergie solaire et hydroélectrique) sont autant d'exemples de cette diversification. À l'image de ce que nous avons vu pour l'emploi, nous prévoyons une amélioration du bilan migratoire. Sudbury, qui est devenue un important pôle d'activité dans le Nord-Est de l'Ontario, attire des habitants des régions rurales de cette partie de la province.

Après avoir été positif pendant six années consécutives, le solde migratoire de Sudbury est récemment devenu déficitaire. On s'attend toutefois à ce qu'il redevienne positif, en raison de l'amélioration de la conjoncture dans le secteur minier, et à ce qu'il le demeure dans un avenir prévisible. Ainsi, après avoir chuté récemment, le solde migratoire du Grand Sudbury devrait afficher un excédent d'environ 250 personnes par année pendant la période visée par les prévisions.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Résumé des prévisions
RMR du Grand Sudbury
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 396	1 977	2 244	2 400	7,0	2 480	3,3
Nouvelles inscriptions MLS®	4 829	4 307	4 673	4 200	-10,1	4 300	2,4
Prix MLS® moyen ($)	211 614	200 947	221 699	226 000	1,9	230 000	1,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	469	224	369	380	3,0	400	5,3
Logements collectifs	74	226	206	170	-17,5	190	11,8
Jumelés	32	8	4	30 **		30	0,0
Maisons en rangée	19	74	25	20	-20,0	8	-60,0
Appartements	23	144	177	120	-32,2	152	26,7
Tous types de logement confondus	543	450	575	550	-4,3	590	7,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	336 847	370 755	360 289	363 500	0,9	371 000	2,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	322 450	339 900	354 900	362 000	2,0	366 000	1,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	5,5	0,7	-0,5	-1,0	-	-0,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,7	2,9	3,0	2,0	-1,0	1,5	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	800	830	840	855	-	880	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,60	-	3,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,42	-	5,43	-
Nombre annuel d'emplois	83 000	80 300	81 500	82 500	1,2	84 400	2,3
Croissance de l'emploi (%)	0,7	-3,3	1,5	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	5,6	9,3	9,3	8,1	-	7,4	-
Migration nette	413	-273	-219	200	-191,3	300	50,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

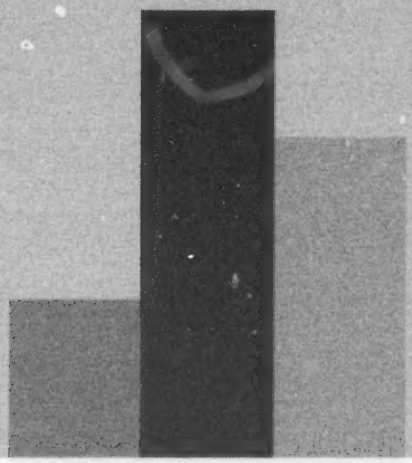
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

65726_2011_B02